

Poskytovanie a splácanie hypoúverov od tohto mesiaca po novom



Author: Mgr. Roman Gašparík, LL.M. | Published: 21.04.2011

Prax v oblasti poskytovania a splácania hypoték je však pomerne zložitá a znalosť súvisiacej problematiky dosť nízka. Keďže od 1. apríla 2011 vstúpila do platnosti novela zákona o bankách, podľa ktorej sa zásadne menia podmienky poskytovania a splácania hypotekárnych úverov, internetový časopis Stavebné fórum.sk požiadal o odborné stanovisko z pohľadu nových možností vyplývajúcich z tejto rozsiahlej zákonnej úpravy svojho prispievateľa a spolupracovníka Romana Gašparíka.

Narodenie dieťaťa: Zníženie úveru či odklad splátok?

V prípade narodenia dieťaťa je klient oprávnený požiadať banku buď o odklad splátok istiny alebo o zníženie anuitných splátok svojho hypotekárneho úveru až na polovicu, a to po dobu až 2 rokov. Takúto úľavu môžu využiť klienti iba v prípade, ak o to požiadajú do troch mesiacov od narodenia dieťaťa a musí ísť o hypotekárne úvery poskytnuté po 1. apríli 2011. Klienti, ktorým bol hypoúver v minulosti už poskytnutý, nemajú voči banke nárok na odklad resp. zníženie splátok, čím však nie je dotknuté právo, aby aj oni požiadali o prípadné zníženie resp. odklad splátok a dohodli si individuálne kondície s bankou.

Hoci uvedená nová možnosť platí aj pri narodení každého ďalšieho dieťaťa a môže teda spôsobiť úľavu finančného zaťaženia pre rodiny s deťmi, v skutočnosti sa samotná výška úveru neznižuje a nedochádza k žiadnemu odpusteniu úveru. O odložené splátky istiny sa klientovi napokon zvýšia anuitné splátky, ktoré bude splácať v pôvodnej lehote splatnosti úver. Obdobne to platí pri znížení anuitných splátok. Rovnako sa tieto „výhody“ uplatňujú iba pre klientov spadajúcich do vekovej hranice 18 až 35 rokov.

Nestotožňujeme sa s tvrdením niektorých bánk, že aj podľa nových pravidiel bude možné po narodení dieťaťa odklad alebo zníženie splátok hypotéky realizovať iba počas piatich rokov od začiatku splácania. Hoci formulácia zákona je neprehľadná, je možné dospieť k záveru, že k odkladu alebo zníženiu splátok bude môcť dôjsť aj po uplynutí týchto piatich rokov. Rovnako nie je vylúčená možnosť odkladu splátok z iného dôvodu podľa doterajšieho predpisu. Prakticky tak môže nastať situácia, že klient si najprv požiada o odklad z iného dôvodu ako narodenie dieťaťa, a po vyčerpaní tejto možnosti požiada o odklad z dôvodu narodenia dieťaťa. Samozrejme, len do jeho vekovej hranice 35 rokov.

Oznamovanie novej úrokovej sadzby a zákaz sankčných poplatkov

Novela ďalej zavádza povinnosť banky bezodplatne oznámiť klientovi termín uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby a novú úrokovú sadzbu na nasledujúce úrokové obdobie, a to najneskôr dva mesiace vopred. Zaujímavým sa stáva, že banke sa zakazuje požadovať od klienta úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením hypotekárneho úveru na podnet klienta, ak k predčasnému splateniu dôjde pri uplynutí doby fixácie úrokovej sadzby alebo pri zmene úrokovej sadzby v súlade s úverovou zmluvou.

Zavádza sa aj ďalšia možnosť použiť nový hypotekárny úver na splatenie iného hypotekárneho úveru. Dosiaľ bolo poskytnutie hypotekárneho úveru podmienené buď použitím na nadobudnutie nehnuteľnosti alebo na výstavbu či zmenu dokončených stavieb, údržbu nehnuteľnosti a splatenie nehypotekárneho úveru určeného na vyššie uvedené účely. Refinancovanie nevýhodnej hypotéky prostredníctvom nového úveru nebolo takýmto spôsobom doteraz možné. Táto možnosť sa pre mnohých klientov bánk stane nepochybne zaujímavou.

Spoločné posudzovanie príjmov pri bonifikovaných hypotékach

Dôležité sú zmeny v oblasti hypoték pre mladých, ktorí môžu získať štátnu podporu. Kým doteraz sa príjmy manželov posudzovali oddelene, teda ani u jedného z nich nesmel mesačný zárobok prekročiť 1,3-násobok priemernej mesačnej mzdy, od 1. 4. 2011 sa ich príjmy posudzujú spoločne, takže kritériom bude, aby celková suma ich zárobkov neprekročila 2,6-násobok priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve za predposledný ukončený štvrťrok. Takýmto spôsobom budú môcť získať štátnu bonifikáciu mladé rodiny, v ktorých hoci jeden partner zarába lepšie a druhý je nezamestnaný alebo je na rodičovskej dovolenke.

Autor je advokát advokátskej kancelárie bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o. (info.sk@bnt.eu).

Ilustračné foto - Juraj Pokorný

21.04.2011 09:46, Mgr. Roman Gašparík, LL.M.